

Pfv.V.21.216/2008/3.

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Keszthelyi Csaba ügyvéd (8200 Veszprém, Szabadság tér 15.) által képviselt **felperesnek alperes** ellen kártalanítás iránt a Veszprémi Városi Bíróság előtt 1.P.21.704/2003. szám alatt megindított és a Győri Ítéltábla Pf.II.20.313/2007/4. számú ítéletével jogerősen befejezett perében a felperes által 86. sorszám alatt előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán indult eljárásban a 2008. október 2. napján megtartott nyilvános tárgyaláson meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, az adóhatóság külön felhívására fizessen meg az államnak 2.500.000 (Kettőmillió-ötszázezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

I n d o k o l á s :

A felperes tulajdonában áll a v-i 2565/12. hrsz-ú, 16716 m² területű ingatlan. 1999. május 17-én építész-tervezői tevékenységre szerződést kötött az ingatlanon építendő lovarda elvi építési engedély terveinek az elkészítésére, az engedélyezés lefolytatására és a jogerős építési engedély megszerzésére. A V. Megyei Jogú Város jegyzője a 704/3/2000. számú, 2000. május 12-én kelt és június 30-án jogerőre emelkedett határozatával elvi építési engedélyt adott az ingatlanon istálló, fedett lovarda, étterem és a vendégek elszállásolására szolgáló épületek elhelyezésére. Az elvi építési engedély iránti kérelem melléklete volt az ÉDÁSZ 1999. november 30-ai közműnyilatkozata. A Területi Biztonsági Felügyelet 1999. október 29-én kelt VGY-2263/99. számú határozatában az ingatlant hosszanti átlós irányban keresztező villamos vezetékek és biztonsági övezete létesítésére vezetékjogi engedélyt adott. A határozatot közszemlélettel közölte, amely 2000. január 3-án jogerőre emelkedett. Az alperes a felperes ingatlanának a vezetékek létesítése miatti értékcsökkenése megállapítása érdekében szakvéleményt készíttetett és annak alapján a felperes részére 1.858.536 forint kártalanítást állapított meg, amelyet 2000. április 7-én átutalt a felperes részére.

A felperes módosított keresetében 73.363.464 forint és ennek késedelmi kamata megfizetésére kérte az alperes kötelezését. Előadta, hogy az 5.000 Ft/m² értékű ingatlana az alperes által

létesített távvezeték miatt az értékének 90 %-át elveszítette, mert a komplex beruházás megvalósítására alkalmatlanná vált.

Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Nem vitatta, hogy a felperest a távvezeték létesítése miatt kártalanítás illeti meg, álláspontja szerint azonban a felperesnek járó kártalanítást megfizette.

Az elsőfokú bíróság a perben 2003. február 24-én ítéletet hozott, amelyet a Fővárosi Ítéltábla a 6.Pf.20.672/2003/3. számú végzéssel hatályon kívül helyezett és az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására, és újabb határozat hozatalára utasította. Indokolása szerint a felperest az alperes részére engedélyezett vezetékjog alapján kártalanítás illeti meg, amelynek az összegét a felek megegyezésének a hiányában polgári perben a bíróságnak kell meghatároznia. Ehhez a bíróságnak három alapkérdésből kell kiindulnia: a felperes vezetékjoggal érintett ingatlana belterületinek vagy külterületinek minősül-e, ezen belül milyen terület-felhasználási kategóriába sorolható és ezekről függően hogyan alakult annak a beépítési lehetősége a vezetékjog létesítése előtt, illetőleg mennyiben változott az a vezetékjog létesítése után. A vezetékjog előtti beépítési lehetőségről a polgármesteri hivatal két, egymásnak ellentmondó állásfoglalása áll rendelkezésre, ezért nem mellőzhető az építési hatóság ismételt megkeresése és egyértelmű állásfoglalása abban az alapvető kérdésben, hogy a perbeli ingatlan a reá vonatkozó építési jogszabályok, előírások és rendezési tervek alapján beépíthető-e, amennyiben igen, milyen módon és milyen terjedelemben. Az elsőfokú bíróság az ingatlan forgalmi értékelésével kapcsolatos szakkérdések tisztázása érdekében széleskörű bizonyítási eljárást folytatott le, három szakértői vélemény beszerzése iránt is intézkedett. Ennek ellenére azok egyike sem volt alkalmas a megalapozott döntés alátámasztására. Az igazságügyi szakértőkről szóló 53/1993. (IV.2.) Korm. rendelet 1. § /2/ bekezdésének rendelkezésére figyelemmel az alperes megalapozottan hivatkozik arra, hogy I. T. szakértő szakvéleménye túlterjeszkedett a névjegyzékbe bejegyzett szakterületén, mert kizárólag építési-műszaki szakértőként ingatlanforgalmi érték-meghatározást nem végezhet. Az elsőfokú bíróság helyesen járt el, amikor N. A. szakvéleményét kirekesztette a mérlegelési körből, mert a szakértő az ingatlant mezőgazdasági területként értékelte és figyelmen kívül hagyta annak belterületi jellegét és esetleges beépíthetőségét. A megismételt eljárásban célszerűnek mutatkozik F. T. igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő véleményének 13. oldalán írott, A., illetve B. változatból kiindulni attól függően, hogy mi az építési hatóság végleges és egyértelmű álláspontja a beépítés lehetőségéről. A szakvélemény egyedüli, de lényeges fogyatéka, hogy nem a vezetékjog alapításakor forgalmi értéket, hanem a szakvélemény

előterjesztésekor fennállt forgalmi értéket határozta meg és a beszerzett összehasonlító forgalmi adatok sem 1990. évből valók.

A megismételt eljárásban hozott ítélettel az elsőfokú bíróság arra kötelezte az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 4.541.464 forintot és ennek késedelmi kamatát. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Kifejtette, F. T. igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő az ítélet tábla által előírt körben a szakvélemény kiegészítését nem tudta elvégezni, ezért a bíróság dr. B-né L. É. igazságügyi ingatlanforgalmi szakértőt rendelte ki, akinek a kirendelt igazságügyi építésigazgatási szakértő véleményére is tekintettel előterjesztett, kiegészített szakvéleményét a döntése alapjául elfogadta. E szerint a perbeli ingatlan forgalmi értékének meghatározásakor F. T. igazságügyi szakértő által felállított B. változatból kell kiindulni, amely szerint az ingatlant külterületbe vonható, de beépíthető ingatlannak kell tekinteni. Az ingatlanforgalmi szakértő a felperes észrevétele nyomán részletes magyarázatát adta annak, hogy az illetékhivatal által rendelkezésére bocsátott összehasonlító adatok miért alkalmasak és a felperes által hivatkozott adatok miért nem alkalmasak a perbeli ingatlan forgalmi értékének a meghatározására. A felperes által idézett 11/1984. (VIII.22.) IpM. számú rendeletben (a továbbiakban: R.) megfogalmazott tiltások és korlátozások valóban korlátozzák az ingatlan használatát, ez azonban megmutatkozik az ingatlan értékcsökkenésében. Hangsúlyozta, hogy az elvi építési engedély kiadásakor az ingatlan felett a valóságban már ott húzódott a vezeték, ezért az építkezés megkezdéséhez szükséges építési engedély kiadásához már eleve olyan terveket kellett volna készíttetni, amelyek figyelembe veszik a tényleges helyzetet a majdani kivitelezés és használat során.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes fellebbezett. Kérte, hogy a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének a keresetet elutasító rendelkezését változtassa meg és az alperest a kereseti kérelem szerint marasztalja. Arra hivatkozott, hogy a távvezeték kiépítésére 2000. év február-március hónapokban, az üzembehelyezésére 2000. április 3-án került sor, a vezetékjog ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését pedig az alperes csak 2000. szeptemberében kérte. Ezekre az adatokra tekintettel az értékcsökkenés megállapítása során a 2000. évi forgalmi adatokat kellett volna figyelembe venni. Dr. B-né L. É. igazságügyi szakértő 1998. és 1999. évi összehasonlító adatokon alapuló szakvéleménye ezért megalapozatlan.

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének megfellebbezett részét helybenhagyta. Kifejtette, a kivitelezőnek az elsőfokú bíróság megkeresésére adott nyilatkozata szerint a perbeli ingatlant érintő vezetéképítési munkálatokat 1999. december 6-án kezdték meg, ezért a perbeli ingatlan tehermentes, illetve a

vezetékjoggal terhelt forgalmi értékét és ez alapján az értékcsökkenés mértékét erre az időpontra vetítetten kell meghatározni. Az elsőfokú bíróság az értékcsökkenés helyes mértékének a megállapítása érdekében feltárta a perbeli ingatlan adottságait, jellemzőit, a korabeli értékviszonyokat és a bizonyítékokat helytállóan értékelte. Dr. B-né L. É. szakértő a felperes által a szakvéleményre tett észrevételeket megválaszolta és kellően megindokolta azt is, hogy a felperes által az elsőfokú eljárásban megjelölt és a fellebbezésében ismételten hivatkozott ingatlanok adatai összehasonlító adatként miért nem vehetők figyelembe. A szakértőnek az aggálytalan, F. T. szakvéleménye által is megerősített véleménye alapján a jogvita érdemben elbírálható volt. I. T. szakértői véleménye e szakvélemények megdöntésére vagy aggályossá tételére nem alkalmas, mert ez a szakértő nem jogosult ingatlanforgalmi szakvélemény adására.

A jogerős ítélet ellen a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben kérte, hogy a Legfelsőbb Bíróság azt az elsőfokú bíróság ítéletére is kiterjedően helyezze hatályon kívül és hozzon a kereseti kérelmének teljes egészében helytadó határozatot, vagy utasítsa az elsőfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára. Álláspontja szerint a jogerős ítélet megalapozatlan, ezért jogszabálysértő, amely a bíróság által tévesen aggálytalannak minősített szakértői vélemények fogyatékoságaira vezethető vissza. Ezáltal sérült a Pp. 2. § /1/ bekezdésében szabályozott, a per tisztességes lefolytatásához való eljárásjogi alapelv. A perben eljáró bíróságok a bizonyítékok mérlegelési köréből alaptalanul mellőzték I. T. szakértő véleményét. Önmagában az a körülmény, hogy egy magasan képzett szakértő az igazságügyi szakértői névjegyzékben - egyéb rokon szakterületek mellett - nem szerepel ingatlanforgalmi szakértőként, de ténylegesen van ilyen irányú szakmai képezése, nem zárja ki azt, hogy a bíróság a tőle beszerzett szakvéleményt a döntése kialakításánál figyelembe vegye. A több milliós eltérésre figyelemmel a bíróságnak a szakvéleményeket ütköztetnie kellett volna. A megismételt eljárásban a bíróság nem vizsgálta kellő súllyal, hogy az általa tervezett lovarda megépíthető-e avagy sem, esetlegesen az milyen többletköltséggel jár. Az elfogadott szakvélemény ellentétben áll a villamos szakhatóság állásfoglalásával és figyelmen kívül hagyja az R. 9. § /1/ bekezdésében foglalt konkrét tilalmakat. A jogszabályba ütköző szakértői megállapítások a kártalanítás összegét döntően befolyásolták, ezért a szakvéleményre alapított ítéleti rendelkezés jogszabályt sért.

A felülvizsgálati eljárásban az alperes ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A Pp. 270. §-ának /2/ bekezdése értelmében a fél a jogerős ítélet felülvizsgálatát jogszabálysértésre hivatkozással kérheti a Legfelsőbb Bíróságtól.

A Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati eljárás eredményeként megállapította, hogy a felperes felülvizsgálati kérelme nem megalapozott.

A perben a bíróságnak az alperes részére engedélyezett vezetékJog alapján a felperest megillető kártalanítás összegét kellett meghatároznia. A felülvizsgálni kért ítéletet a bíróság megismételt eljárásban hozta. Az elsőfokú bíróság az újabb eljárásban a másodfokú bíróságnak a bizonyítást elrendelő végzéséhez kötve van és attól csak abban az esetben térhet el, ha az elrendelt bizonyítás utóbb feleslegessé vált. A felülvizsgálati kérelem indokolása szerint a felperes a jogerős ítéletet azért tartja megalapozatlan, ezért jogszabálysértő határozatnak, mert a perben eljáró bíróságok megsértették a Polgári perrendtartásnak a szakértői bizonyításra vonatkozó rendelkezéseit, ezért sérült a per tisztességes lefolytatásához való joga.

A megismételt eljárásra tekintettel a Legfelsőbb Bíróság mindenekelőtt azt vizsgálta, hogy az elsőfokú bíróság az új eljárásban a másodfokú bíróság megállapításai és állásfoglalásai szerint járt-e el. Megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a másodfokú bíróságnak az új eljárásra vonatkozó utasításait betartotta. Az építési hatóság ismételt megkeresésével egyértelműen tisztázta a vezetékJoggal érintett felperesi ingatlanok a másodfokú végzésben meghatározott adatait. Felhívta a hatályon kívül helyezést megelőző eljárásban eljáró ingatlanforgalmi szakértőt a másodfokú bíróság utasításainak megfelelően a szakvélemény kiegészítésére. Miután a szakértő ekkor már szakértői tevékenységet nem folytatott, ugyanezen kérdések tisztázására megfelelő szakértelemmel rendelkező, az igazságügyi szakértői névjegyzékbe felvett szakértő kirendeléséről intézkedett. Az ingatlanforgalmi szakértő jelezte, hogy műszaki szakkérdések tisztázására is szükség van, ezért e szakterületen szakvéleményadásra feljogosított, a szakértői névjegyzékbe bejegyzett szakértő kirendeléséről is intézkedett. A Pp. 182. § /1/ bekezdése szerint a szakértőket az írásbeli véleményük részletesebb kifejtése végett személyes megjelenésre kötelezte. E § /2/ bekezdése értelmében lehetőséget adott a feleknek, hogy a szakértőkhöz a véleményre vonatkozóan kérdéseket intézzenek, a véleményekre észrevételeket tegyenek. A meghallgatott szakértők a felperes felülvizsgálati kérelmében hivatkozott kérdésekre is nyilatkoztak.

A felperes megalapozottan hivatkozik arra, hogy a szakértői vélemények között mutatkozó lényeges eltérés feloldásának az

elmulasztása esetén a bíróság megsérti a Pp. 177. § /1/ bekezdésének és a 182. § /3/ bekezdésének a rendelkezéseit és ez az ítéletet megalapozatlanná, ezáltal jogszabálysértővé teszi. Téves azonban az az álláspontja, hogy az adott ügyben a bíróságot e kötelezettség terhelte. A másodfokú bíróság a hatályon kívül helyező végzésben kifejtette, hogy az elsőfokú bíróság a mérlegelési körből megalapozottan rekesztette ki N. A. szakvéleményét és egyértelműen állást foglalt abban a kérdésben is, hogy I. T. szakértő a szakvéleményében túlterjeszkedett a szakértői névjegyzékbe bejegyzett szakterületén, mert forgalmi értékmeghatározást nem végezhet. A megismételt eljárásban eljáró bíróságoknak ezért csak azt kellett eldöntenie, hogy a kirendelt ingatlanforgalmi és műszaki szakértő véleménye a szakértők meghallgatása és a szakvélemények kiegészítése után elfogadható-e az érdemi döntés alapjául. A Legfelsőbb Bíróság megállapította, hogy a perben eljáró bíróságok a szakértői bizonyításra vonatkozó eljárásjogi rendelkezéseket maradéktalanul betartották és ezt követően jutottak arra a következtetésre, hogy a megismételt eljárásban beszerzett szakvélemények megalapozottak.

Mivel a felperes felülvizsgálati kérelmében állított, a szakértői bizonyításra vonatkozó törvénysértések nem állapíthatók meg, a Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálni kért jogerős ítéletet a Pp. 275. §-ának /3/ bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Az alperesnek a felülvizsgálati eljárásban megtérítendő költsége nem merült fel.

A felperes a tárgyi illetékeljegykezési jog miatt le nem rótt - az illetékekről szóló 1990. évi XCIII., törvény 50. § /1/ bekezdésében meghatározott mértékű - felülvizsgálati eljárási illetéket a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. §-ának /2/ bekezdése alapján köteles az állam részére megtéríteni.

Budapest, 2008. október 2.

Dr. Uttó György s.k. a tanács elnöke, dr. Bella Mária s.k. bíró,
dr. Erményi Lajos s. k. bíró

A kiadmány hitelélül:

Nné

tisztviselő